

証券コード：3289

誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN

個人投資家さま向け 会社説明会

2026年1月26日

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

目次

1. 会社紹介
2. 当社の強みについて
3. 中期経営計画2030について
4. 株価等の推移と株主還元について

登壇者の紹介

東急不動産ホールディングス株式会社
代表取締役社長

西川 弘典 Hironori Nishikawa

1982年 東急不動産(株)入社

2013年 当社 執行役員

2016年 当社 取締役

2020年 当社 代表取締役社長

社長就任以前は、
リゾート事業、人事部門、
総務部門などに携わる



1. 会社紹介

誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN

個人投資家さま向け
会社説明会



東急不動産ホールディングス



東急不動産



東急コミュニティー

幅広いお客さま・市場接点

東急リバブル

独自の事業創出力

東急住宅リース

nasic ナジック

学生情報センター

TFHDエネルギー

※2025年4月1日時点

事業セグメントについて

資産活用と人財の観点から事業を分け、社会的役割の親和性が高い事業領域に区分

資産活用型ビジネス



都市開発事業

魅力ある街と暮らしを創造する

- ・ オフィスビル事業
- ・ 商業施設事業
- ・ 住宅事業



戦略投資事業

次世代のインフラを構築する

- ・ 再生可能エネルギー事業
- ・ インダストリー事業
- ・ 投資運用事業
- ・ 海外事業

人財活躍型ビジネス



管理運営事業

お客さまに感動体験を提供する

- ・ 管理事業
- ・ ウェルネス事業
- ・ 環境緑化事業等

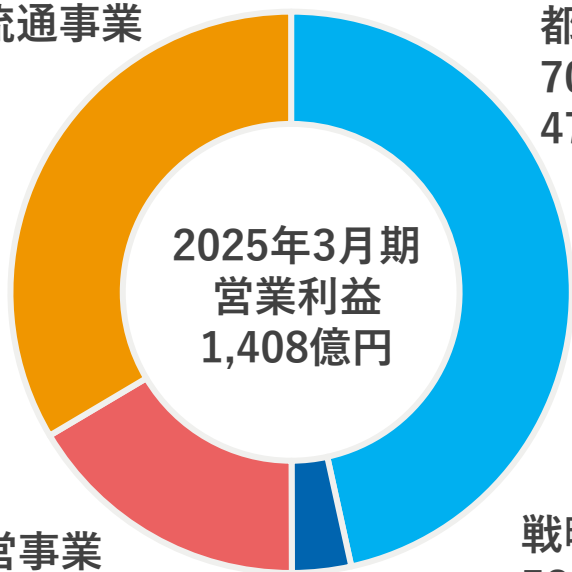


不動産流通事業

健全なストック社会を牽引する

- ・ 売買仲介事業
- ・ 賃貸住宅サービス事業

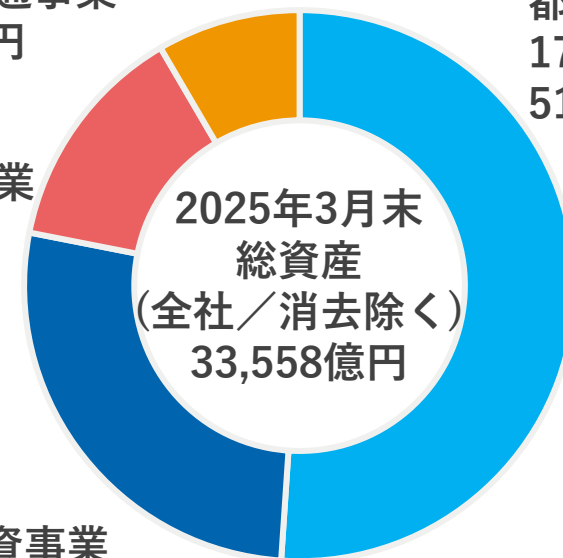
不動産流通事業
508億円
34%



都市開発事業
705億円
47%

不動産流通事業
2,827 億円
8%

管理運営事業
4,526 億円
14%



都市開発事業
17,138 億円
51%

戦略投資事業
9,067 億円
27%

管理運営事業
250億円
16%

※ 全社・消去△108億円を除く

事業セグメント 資産活用型/都市開発事業

都市開発事業

- ・ オフィスビル事業
- ・ 商業施設事業
- ・ 住宅事業



事業セグメント 資産活用型/戦略投資事業

戦略投資事業

- ・再生可能エネルギー事業
- ・インダストリー事業
- ・投資運用事業
- ・海外事業



事業セグメント 人財活躍型/管理運営事業

管理運営事業

- ・ 管理事業
- ・ ウェルネス事業
- ・ 環境緑化事業等



マンション管理会社（単体）
総合管理受託戸数
第2位※（約47.4万戸）



※出典：マンション管理新聞 2025.5.25号

事業セグメント 人財活躍型/不動産流通事業

不動産流通事業

- ・ 仲介事業
- ・ 賃貸住宅サービス事業

東急リバブル

売買仲介取扱高
第1位 (2年連続)※
約2.2兆円

売買仲介取扱件数
約3.3万件



東急住宅リース



ナジック ナジック 学生情報センター



※. 新聞報道 (各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社20~30社の2023年4月~2024年3月、2024年4月~2025年3月の期間における取引調査結果) 等に基づく売買仲介取扱高実績

グループの設立と「挑戦するDNA」

「田園調布のまちづくり」を起源に、都心のまちづくりに注力した創業期
1918



田園都市株式会社設立

理想の街づくりをめざして
計画された「田園調布」の開発



渋沢 栄一

当社グループの起源となる
田園都市株式会社を設立(1918年)

我が國にも田園都市のやうなものを造つて、
都會生活の缺陷を幾分でも
補ふ様にしたいものだと考へて居つた。

出展：『青淵回顧録』より

富をなす根源は何かといへば、仁義道德。
正しい道理の富でなければ、
その富は完全に永続することはできぬ。

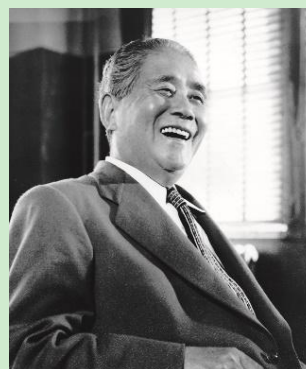
出展：『論語と算盤』より

1953



東急不動産設立

*東京急行電鉄の不動産部門が
分離独立する形で誕生



初代会長 五島 慶太

1953年 初代会長として
東急不動産株式会社を設立

1965



渋谷東急ビル

画期的な区分地上権を設定し
渋谷駅西口に複合型商業施設を開業

※2019年9月2日を以て東京急行電鉄(株)より東急(株)に商号を変更

不動産開発業を起点として事業多角化を推進

時代のニーズに沿って、事業の多角化を図り生活総合プロデューサーへ



1970



東急コミュニティー設立

管理業進出によるビジネス拡大
業界トップクラスの管理運営会社へ

1972



東急リバブル設立

1956年開設の渋谷営業所を前身に
業界に先駆けて仲介業へ進出

1976



東急ハンズ設立

“手の復権”を掲げて小売業へ進出
DIYカルチャーのリーダー的存在へ
*(株)東急ハンズ(現株)ハンズは、
2022年3月末付で連結除外

1978



東急リゾート設立

全国の別荘やリゾートマンション、
会員制ホテル等の販売・管理等に参入
「東急リゾートタウン蓼科」販売開始

1988



東急ハーヴェストクラブ

第1号施設が蓼科に開業
会員制リゾートホテルの草分けに

2004

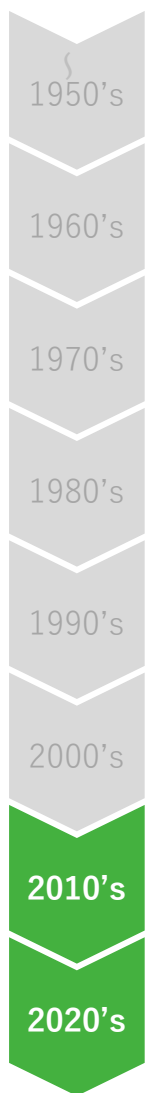


グランクレール

シニア住宅事業に参入
第1号施設があざみ野に開業

「挑戦するDNA」を受け継ぎ力強い成長へ

収益の柱を賃貸事業へ転換、グループ経営でサステナブルな成長へ



2012-2013



2つのREIT上場

アクティビア・プロパティーズ投資法人
コンフォリア・レジデンシャル投資法人

2013



東急不動産HD設立

各社のシナジー最大化に向けて
グループ経営基盤を整備

2014



再生可能エネルギー事業に参入

第1弾となる太陽光発電所の事業開始

2014



東急住宅リース設立

グループの賃貸住宅等の管理・
運営事業を集約・強化

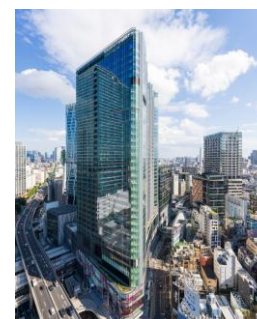
2016



**学生情報センターグループを
連結子会社化**

都市圏で学生マンション・学校寮を展開
学生マンション事業に参入

2023



Shibuya Sakura Stage

渋谷最大規模の複合型再開発
プロジェクトが竣工

2025



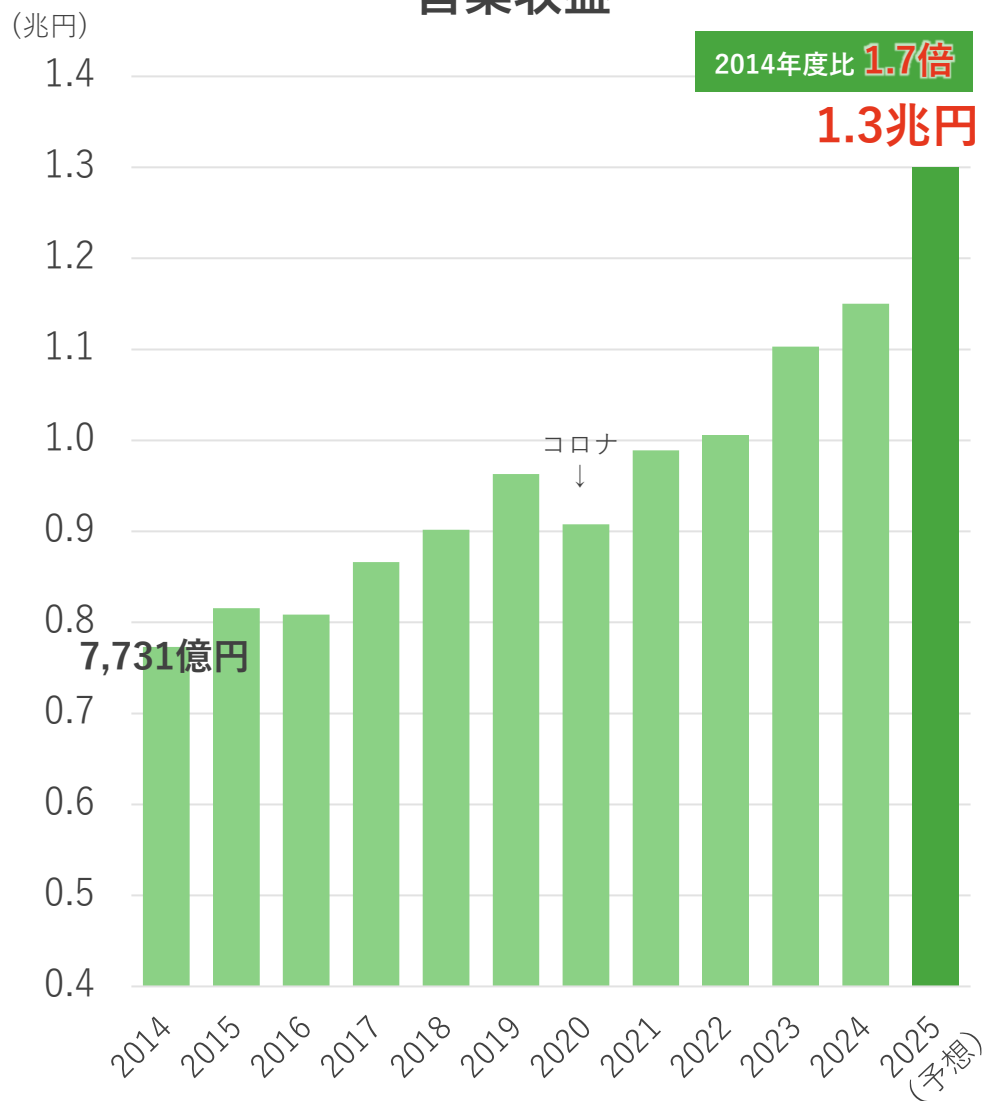
**リニューアブル・ジャパンを
連結子会社化**

2026年4月1日に
「株式会社リエネ・エナジー」へ
社名変更予定

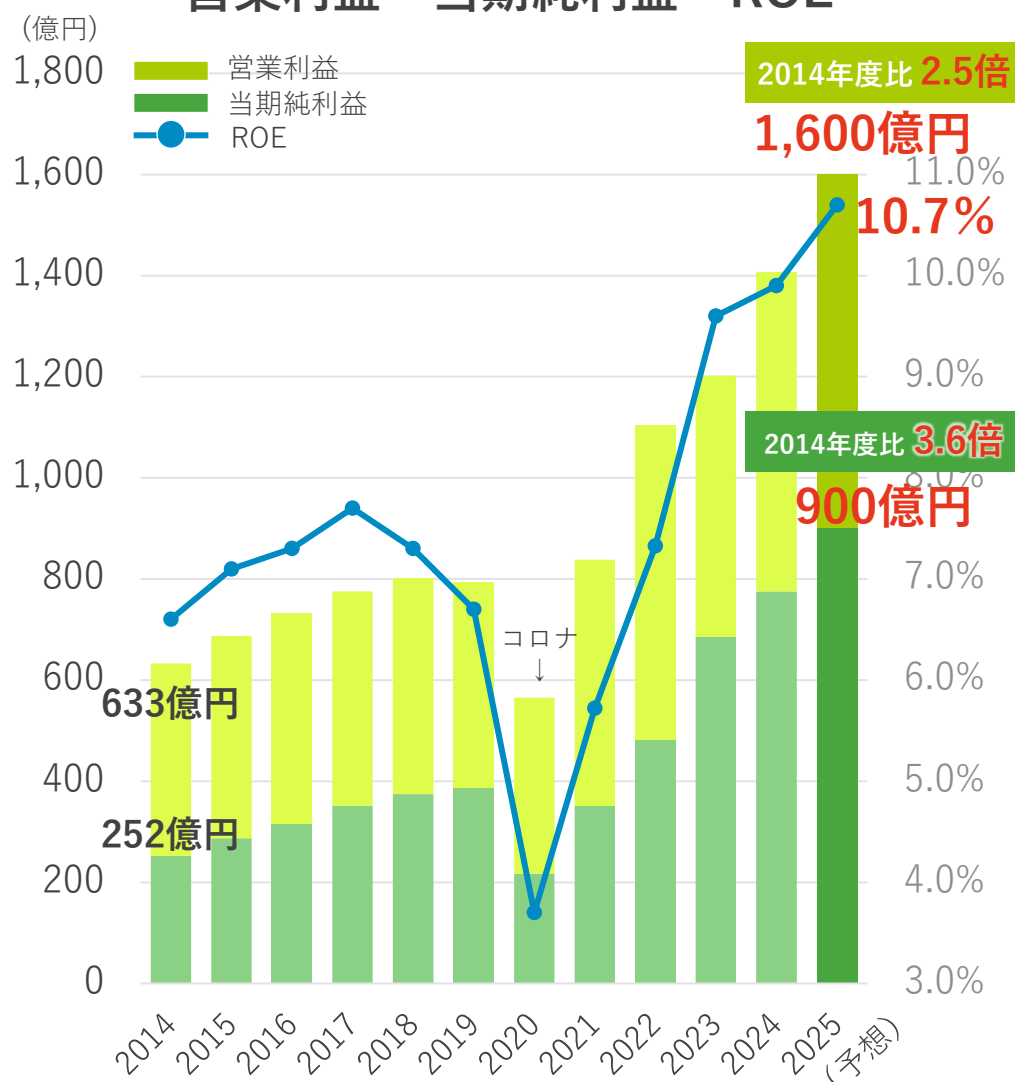
業績推移 (2014年度～)

営業収益・利益が大きく成長、効率性(ROE)も大幅改善

営業収益



営業利益・当期純利益・ROE

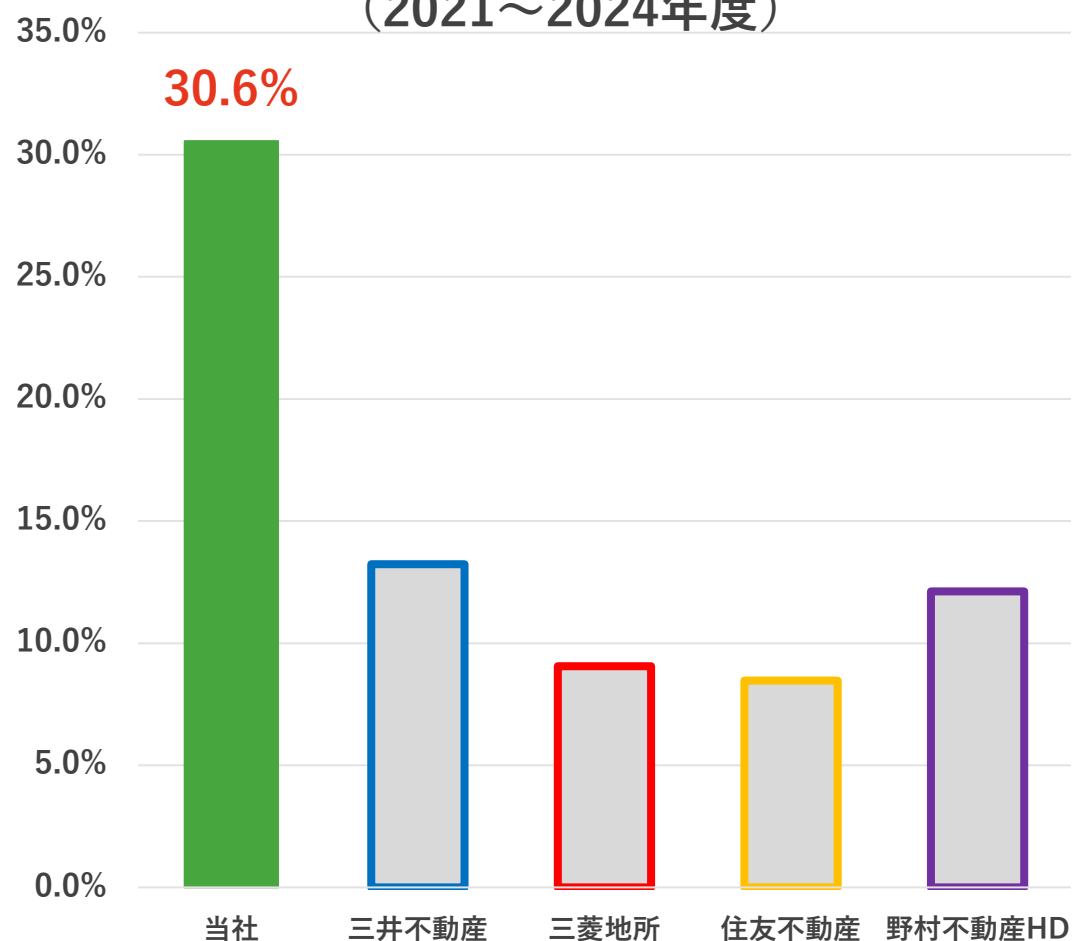


成長率の同業他社との比較

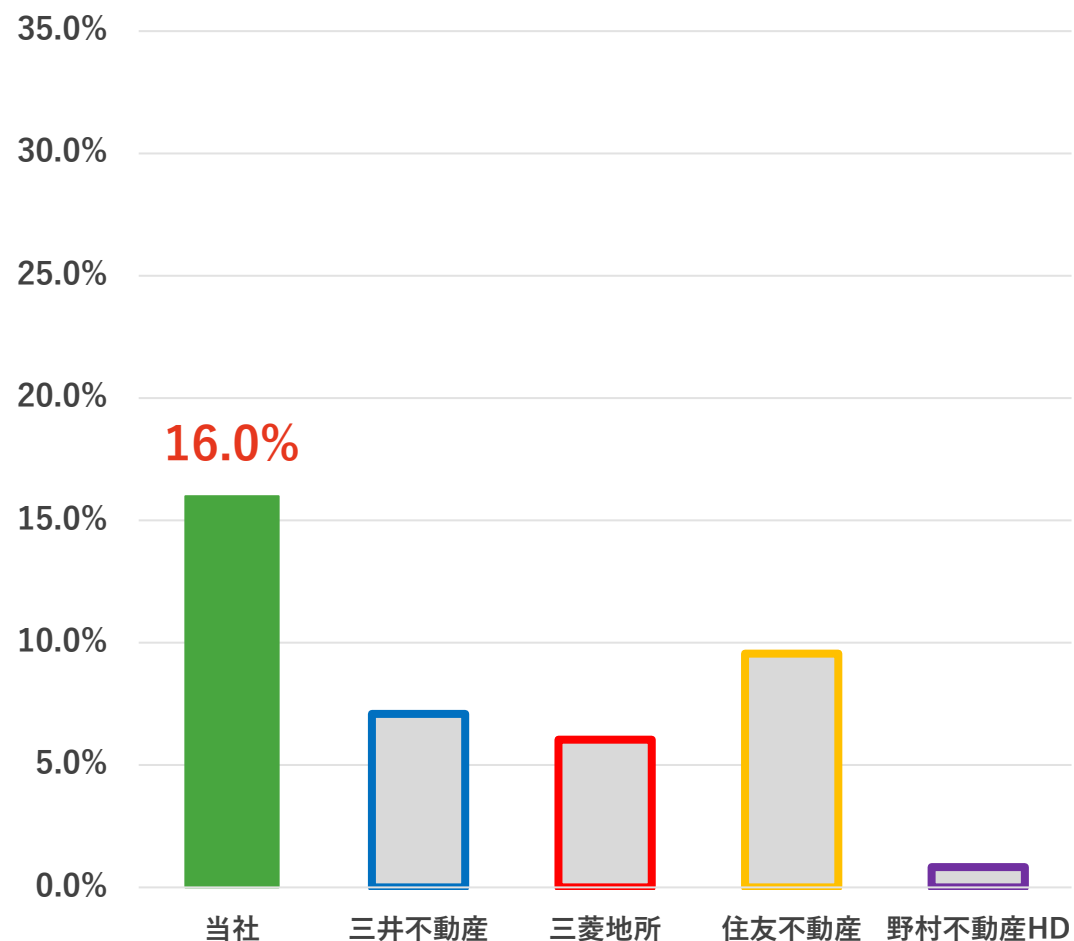
※EPS：一株当たり当期純利益

国内主要不動産会社の中で**最も高いEPS※成長率**

過去3年 EPS平均成長率/年
(2021～2024年度)



2025年度 EPS成長率(予想)

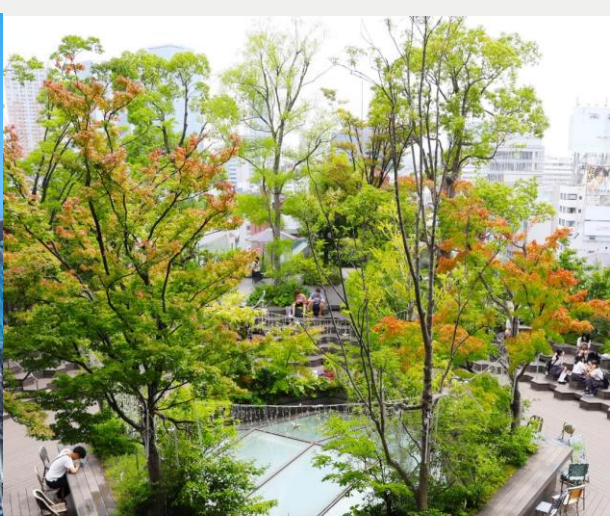


2. 当社の強みについて

誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN

個人投資家さま向け
会社説明会



広域渋谷圏を中心にした まちづくり



広域渋谷圏におけるポートフォリオ

広域渋谷圏 (Greater SHIBUYA)

= 渋谷駅を中心とした半径2.5km

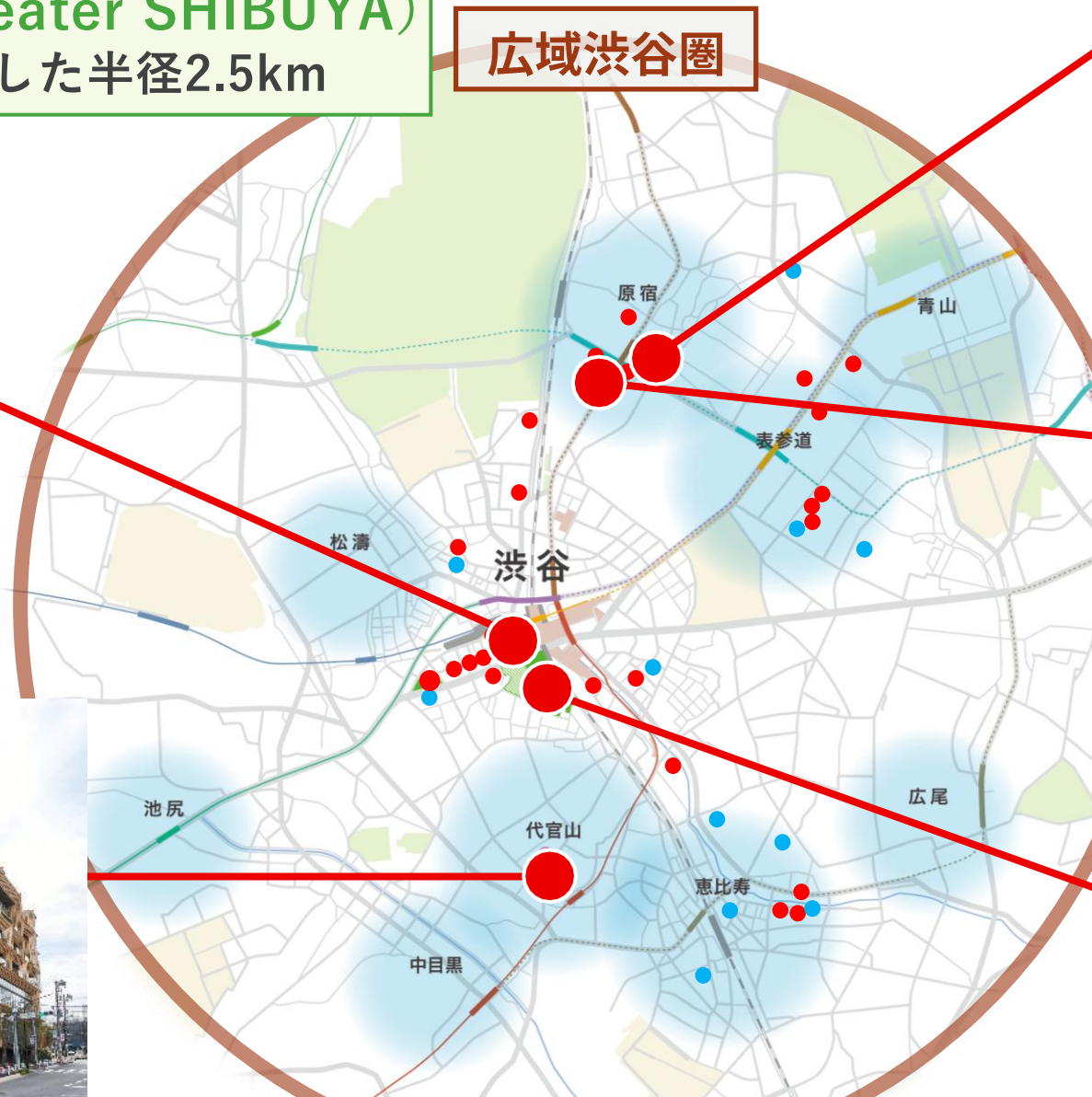
広域渋谷圏



渋谷フクラス



Forestgate Daikanyama
2023年10月開業



- 商業施設・オフィスビル等
- アクティビア・プロパティーズ投資法人保有物件



東急プラザ表参道「オモカド」



東急プラザ原宿「ハラカド」
2024年4月開業

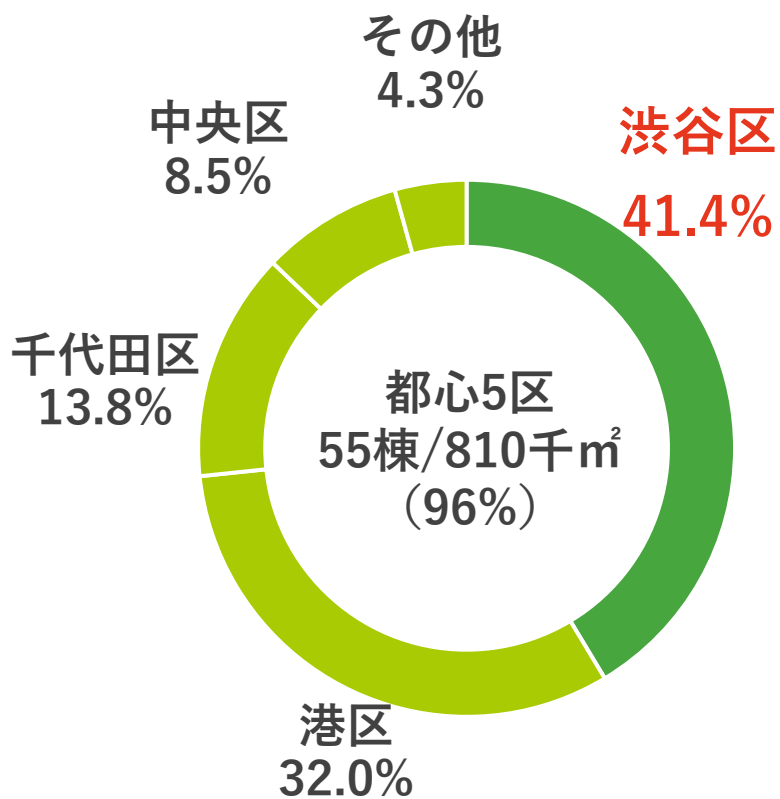


Shibuya Sakura Stage
2023年11月開業

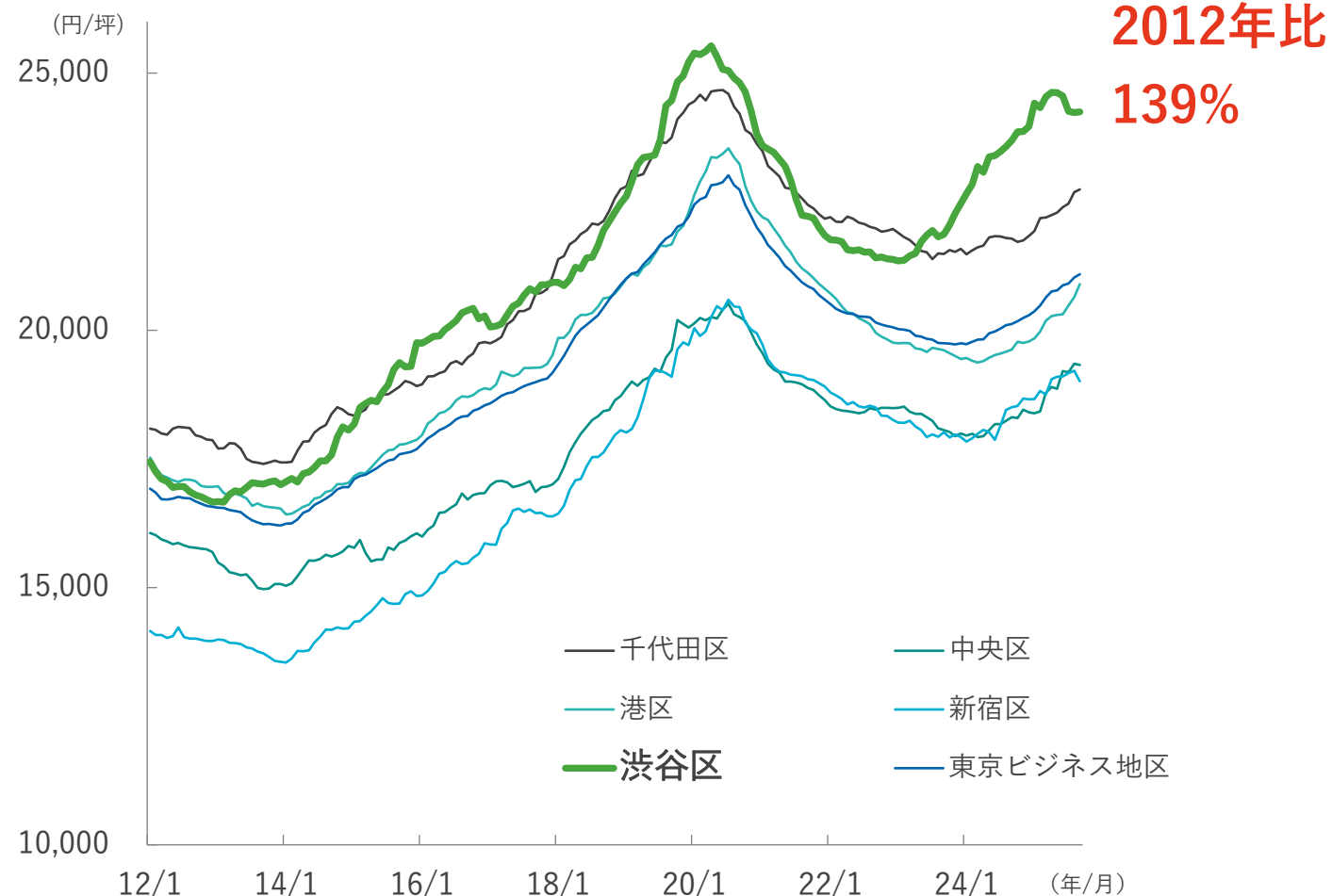
オフィスポートフォリオ

渋谷区は都心5区の中で平均賃料の水準が最も高い

〈当社オフィス エリア分布〉



〈平均賃料〉



※1.平均賃料は共に2025年9月末時点
三鬼商事(株)HP掲載情報より当社作成

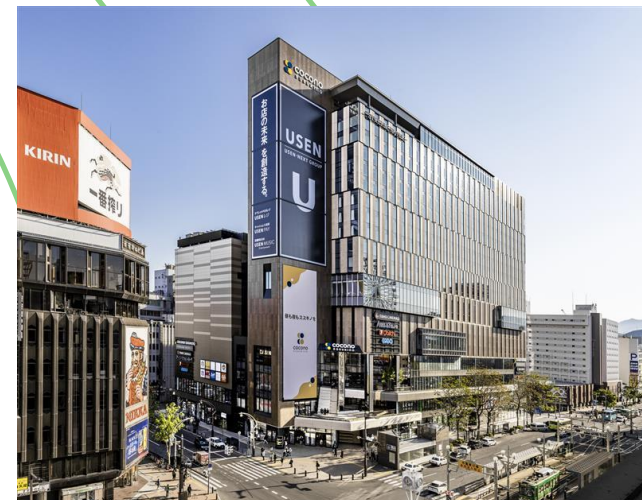
他エリアでの大型開発の推進

広域渋谷圏での実績・ノウハウを活かし他エリアでも大型開発を推進

広域渋谷圏での実績



新宿駅西口地区開発計画
2029年度 竣工予定



COCONO SUSUKINO (北海道)



みのおキューズモール (大阪府)



業界No.1※の仲介事業



※. 新聞報道（各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社20～30社の2023年4月～2024年3月、2024年4月～2025年3月の期間における取引調査結果）等に基づく売買仲介取扱高実績

仲介事業の伸長

高効率な仲介事業が著しく伸長

仲介事業 営業利益率 **18.0%** (25年3月期)

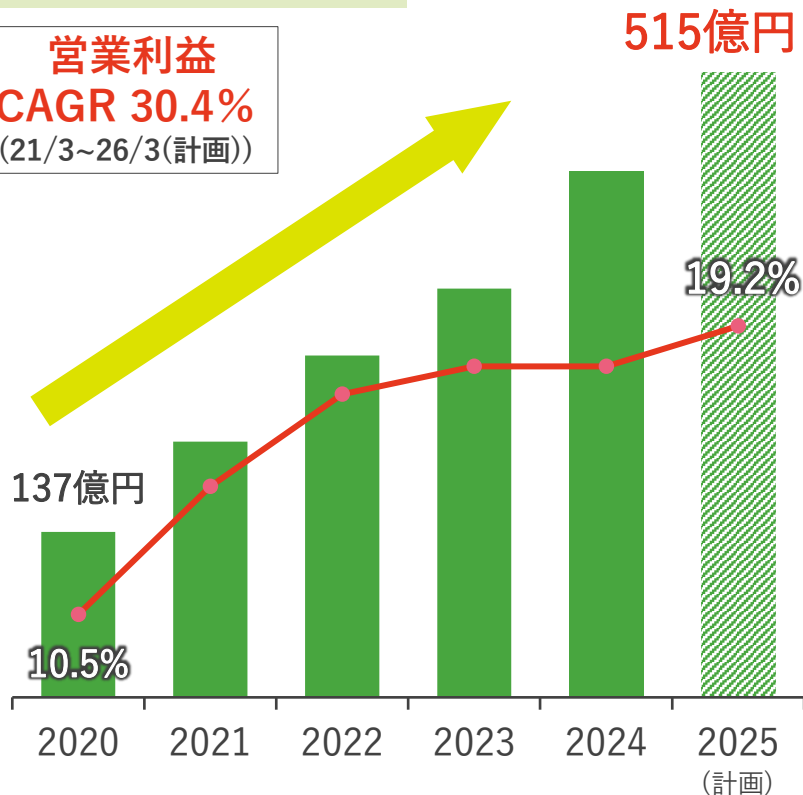
25年3月期売買仲介取扱高 **第1位 (2年連続)***

営業利益は5年間で **約3.8倍** へ

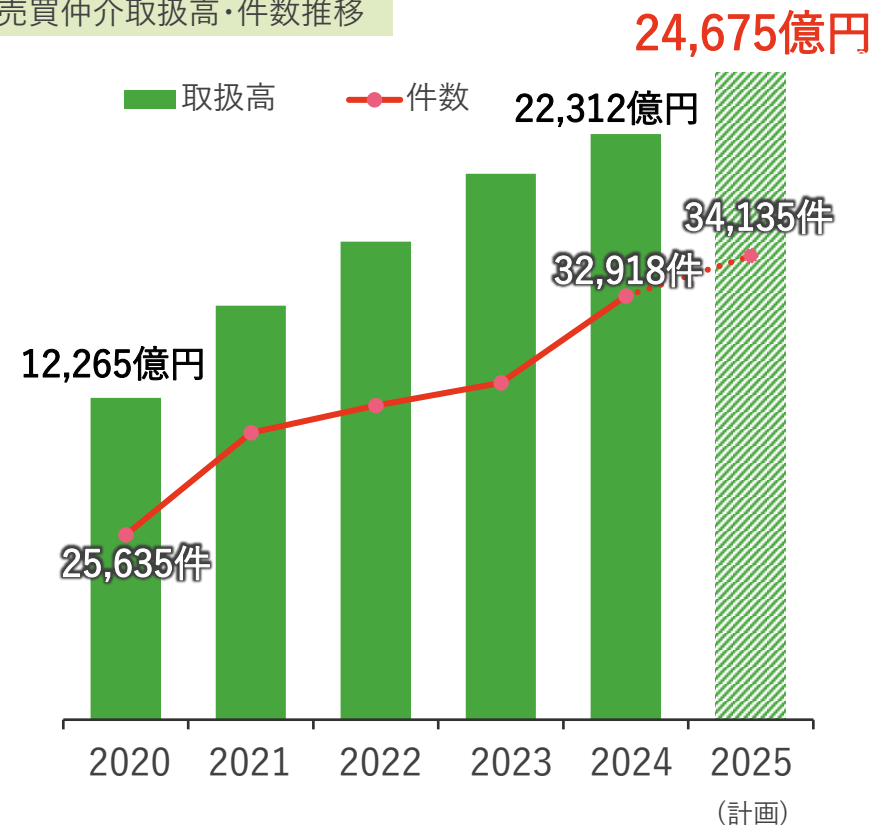
取引件数の増加を伴いながら取扱高を拡大

営業利益・営業利益率推移

営業利益
CAGR **30.4%**
(21/3~26/3(計画))



売買仲介取扱高・件数推移

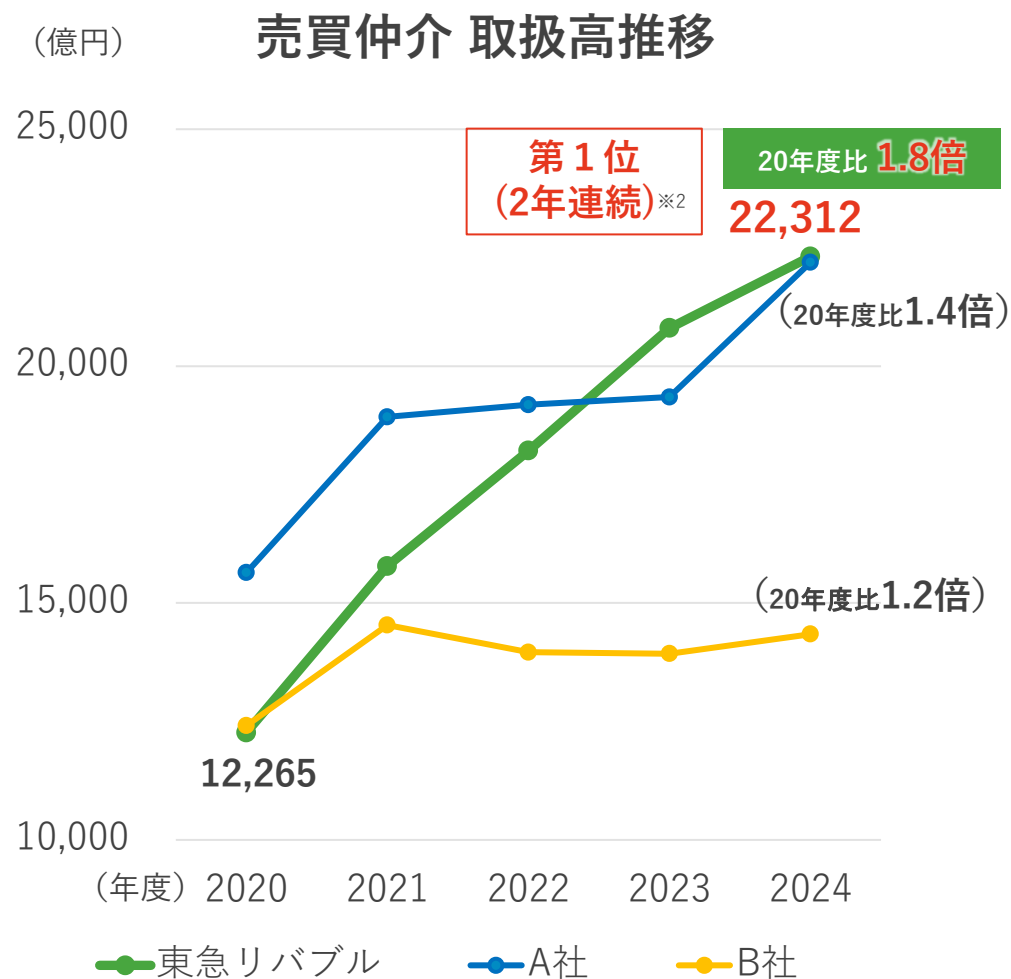


※. 新聞報道（各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社20~30社の2023年4月~2024年3月、2024年4月~2025年3月の期間における取引調査結果）等に基づく売買仲介取扱高実績

仲介事業の同業他社比較

東急リバブルは、不動産仲介上位3社の中で**突出して成長**

売買仲介 取扱高ランキング (2024年度) ※1		
順位	会社名	取扱高 (億円)
1	東急リバブル	22,312
2	A社	22,188
3	B社	14,343
4	C社	13,911
5	D社	7,083



※1. 出典 2025年6月2日 週刊住宅より当社作成

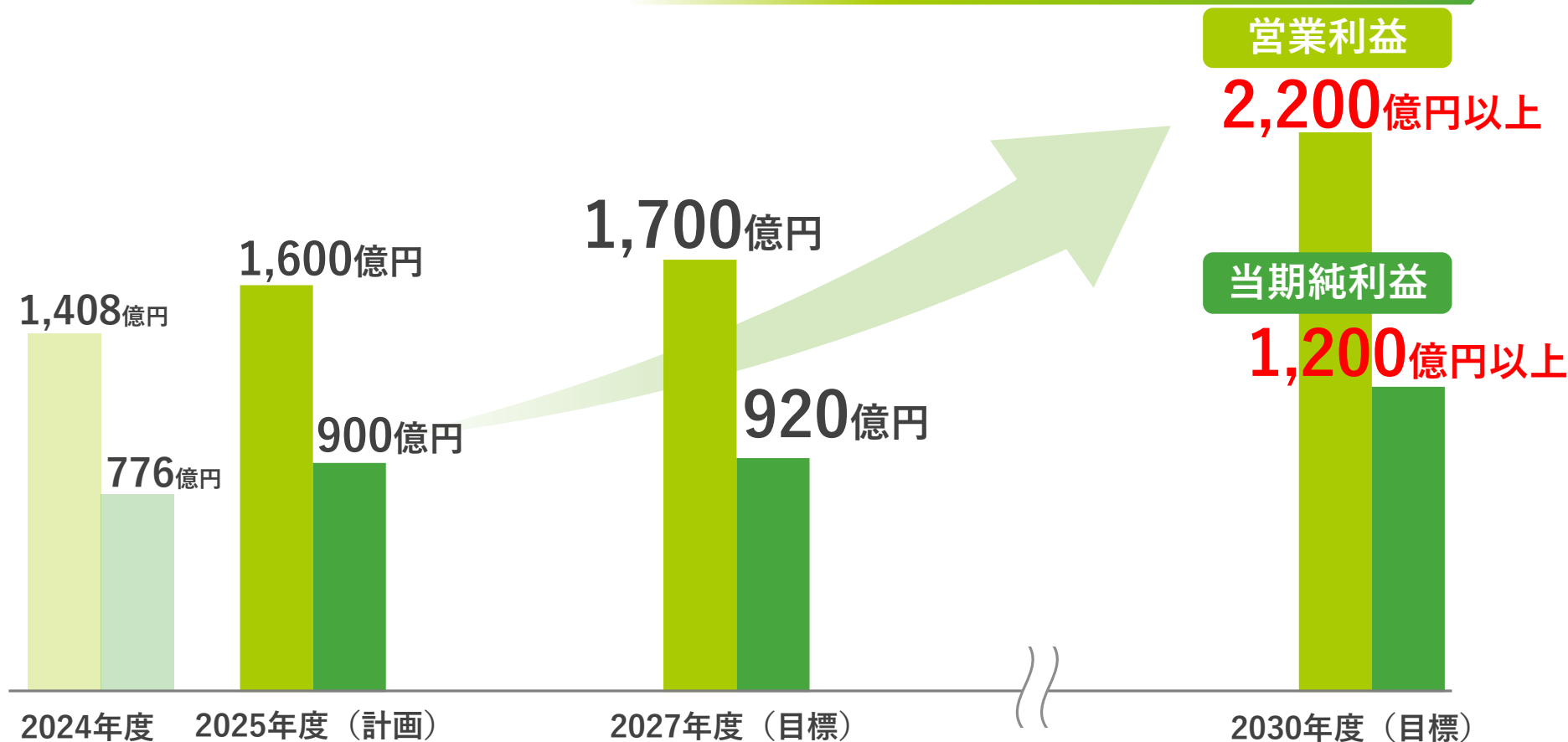
※2. 新聞報道 (各不動産流通業向け新聞社が選定した主要不動産流通会社20~30社の取引調査結果) 等に基づく売買仲介取扱高実績

3. 中期経営計画2030について

中期経営計画2030の目標指標

成長投資と効率性向上の推進

利益拡大と安定性向上の実現



ROE 9.9%

10.6%

9.5~10%

10%以上

EPS 平均成長率

8%/年目標

中期経営計画2030における3つの重点テーマ

当社グループが強みを発揮できる社会的テーマを捉えた事業を重点推進

中期経営計画2030で取り組む社会的テーマ

国際的な都市間競争力の強化

GXの実現

観光立国/地方創生

当社グループの強み

重点テーマ①

広域渋谷圏戦略の推進

未来価値の創出と安定利益の拡大

広域渋谷圏創出利益※

2030年度 **300億円**

重点テーマ②

GXビジネスモデルの確立

GXで模倣困難なビジネスを創造

再生可能エネルギー事業
創出利益※

2030年度 **300億円**

重点テーマ③

グローバルビジネスの拡大

地域共創による成長領域の創出

グローバルビジネス
創出利益※

2030年度 **400億円**

※重点テーマ①：広域渋谷圏に関連する当社グループ全体の収入から、原価およびエリア固有の経費を差し引いた数値（マンション分譲益および投資家向け売却益等を除く）

重点テーマ②：再生可能エネルギー事業の営業利益

重点テーマ③：関連性が高いインダストリー事業、ウェルネス事業、海外事業の営業利益の合算値

重点テーマ① 広域渋谷圏戦略の推進

広域渋谷圏から東京の国際的な都市間競争力強化を牽引
まちの更なる活性化を図り**広域渋谷圏**での**利益**を**拡大**

旗艦物件の竣工 -2024

本計画期間 2025-2030

次のステージへ 2031-

広域渋谷圏利益

2024年度 190億円

広域渋谷圏利益

2030年度

約1.5倍へ

300億円⁺

未来価値創出に向けた投資

期間累計 3,000億円

主要プロジェクト：

ネクスト渋谷桜丘地区／

神南一丁目地区／公園通り西地区

産業育成

スタートアップ集積のエコシステム構築



ワーカー向けレジデンスの開発・運営

中核事業の収益力向上

都内オフィス市場における
圧倒的地位の確立

商業施設の事業モデル変革

ホテル・レジデンスの拡充

不動産サービス領域での
プレゼンス向上

都市観光

魅力的なコンテンツの創造



Netflix からライセンスを得て
「イカゲーム」日本初上陸

ナイトタイムエコノミーの充実



ハイアットハウス東京渋谷



東急ステイ渋谷恵比寿 (仮称)

個性的な街の回遊を促す連続性の創出

重点テーマ② GXビジネスモデルの確立

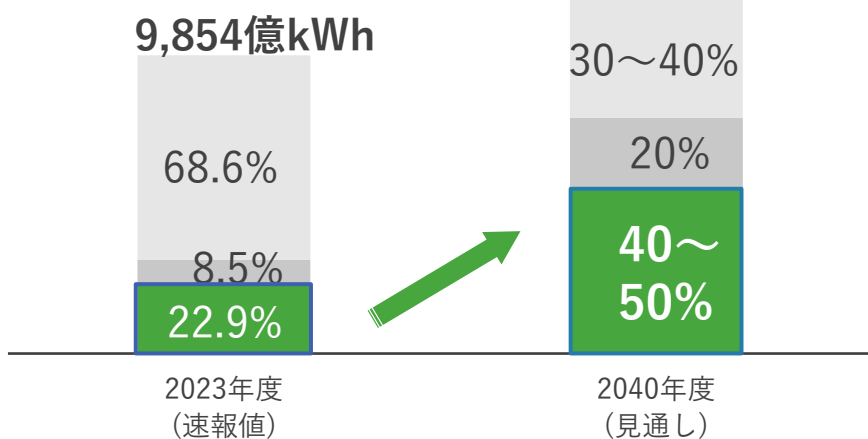
国内トップクラスの保有規模を誇る再エネ発電施設を今後も拡大

第7次エネルギー基本計画（日本政府）における見通し

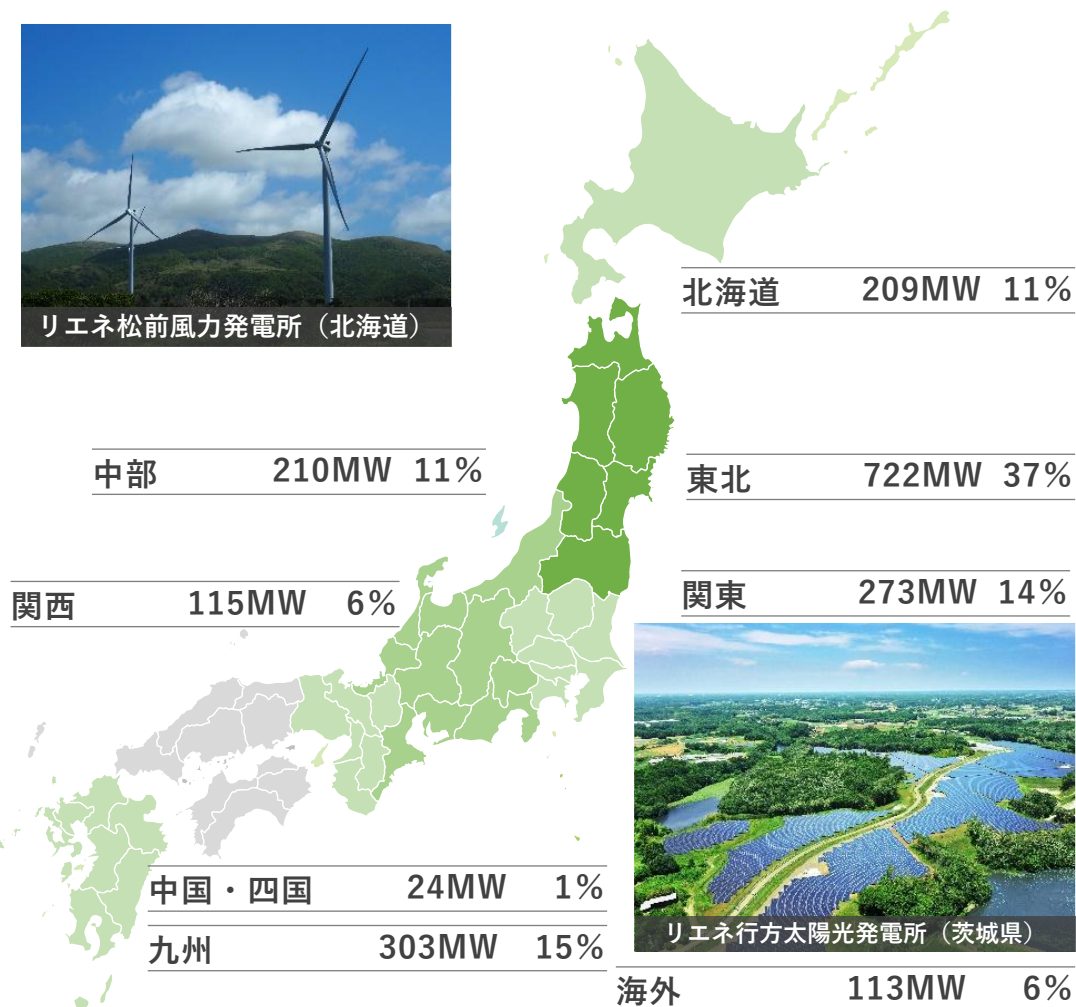
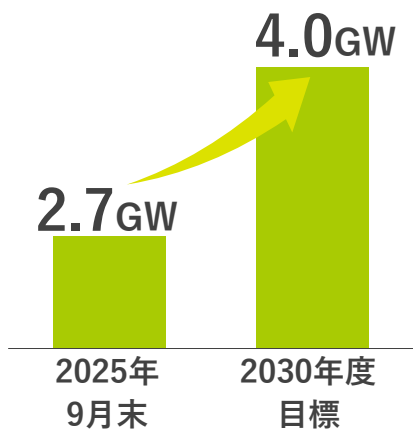
再エネ発電施設ポートフォリオ（稼働済施設）※3

2040年度 電源構成(発電電力量)※1

■ 再エネ ■ 原子力 ■ 火力 1.1~1.2兆kWh



再エネ発電施設 定格容量※2



※1. 資源エネルギー庁「エネルギー基本計画の概要（令和7年2月）」より当社作成
 ※2. 持分換算前、開発中含む
 ※3. ポートフォリオの各エリア記載の数値は稼働済施設の持分換算前の定格容量とその稼働済施設全体（ルーフトップ太陽光を除く）に占める割合

重点テーマ② GXビジネスモデルの確立

発電所保有に留まらず **管理・電力小売り等**のノンアセット事業を**拡大**

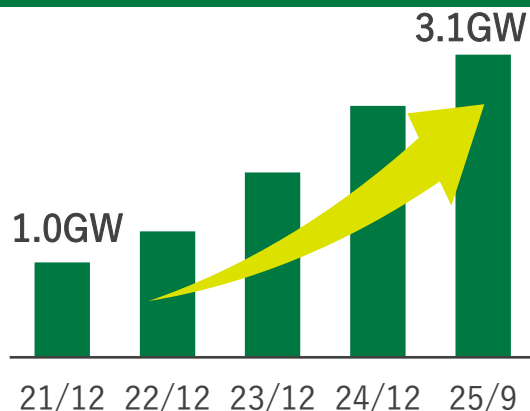
再生可能エネルギー事業バリューチェーン

アセット事業

ノンアセット事業



国内トップクラスの再エネ発電施設管理受託容量※2

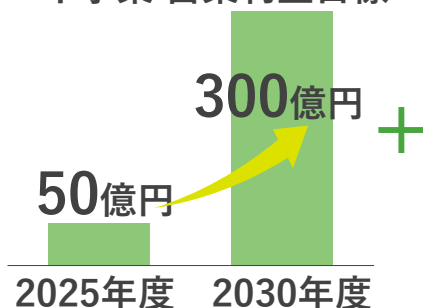


電力供給中のお取引先様例※3



グループを牽引する**利益成長**と不動産事業との**シナジー**

再エネ事業 営業利益目標



不動産事業との相乗効果の発現



※1. 発電所管理業務 (Operation & Maintenance)
 ※2. リニューアブル・ジャパン (株) によるO&M管理受注容量 (同社は2025年1月16日連結子会社化)
 ※3. オフサイトPPA供給中のお取引先様例

重点テーマ③ グローカルビジネスの拡大

グローバルで起こる事業環境変化を捉えローカルと共創したビジネスを**拡大**

国内市場 インバウンド需要拡大／観光立国の推進

観光資源への投資と魅力づけ

〈ニセコ〉 地域の魅力形成に向けた取り組み



オールシーズンリゾートに向けた取り組み



〈ホテル〉 積極的に出店



東急ステイメルキュール広島

ホテル客室数

約9,300室 (2024年度) **▶ 約12,800室** (2030年度)



東急ハーヴェストクラブ 草津&VIALA

国内市場 産業構造の変化／次世代インフラの構築

未来につながる産業まちづくり



埼玉県 白岡PJ



サザン鳥栖クロスパーク

海外市場 成長する海外不動産市場における事業の伸長

海外パートナーとの連携強化



ニューヨーク
グラマシーパーク (住宅)

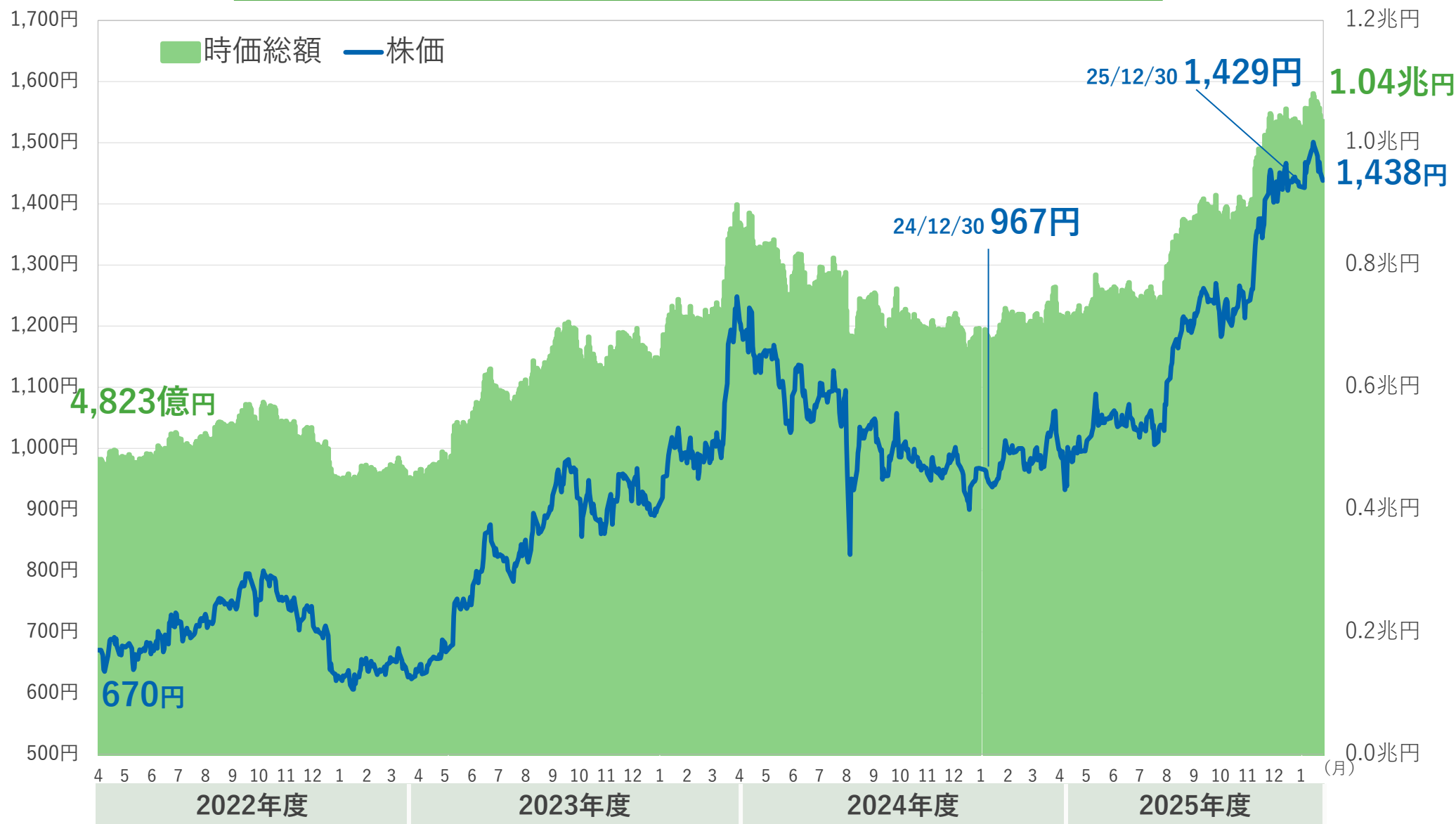


シンガポール
サンビューハブ (物流)

4. 株価等の推移と株主還元について

株価等の推移 (2022年4月1日～2026年1月26日)

PBR : 1.21倍 | PER : 11.4倍 (2026年1月26日時点)



株主還元

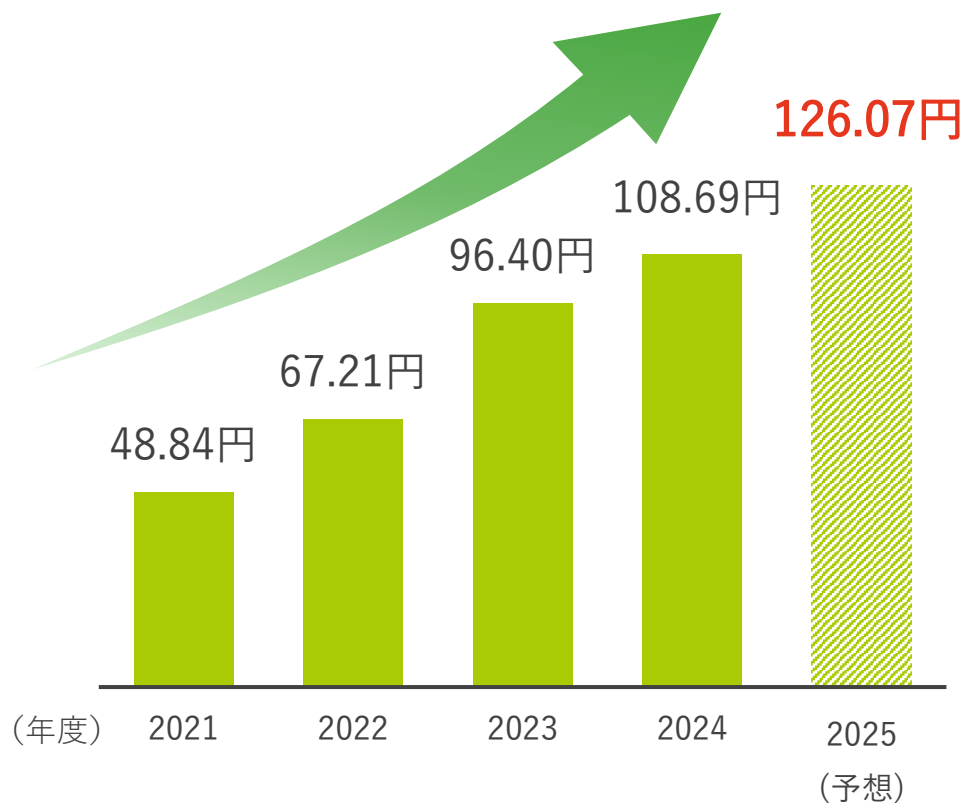
利益成長に伴う株主還元強化を継続

株主還元方針

配当性向 35%以上(26/3期-28/3期)、累進配当

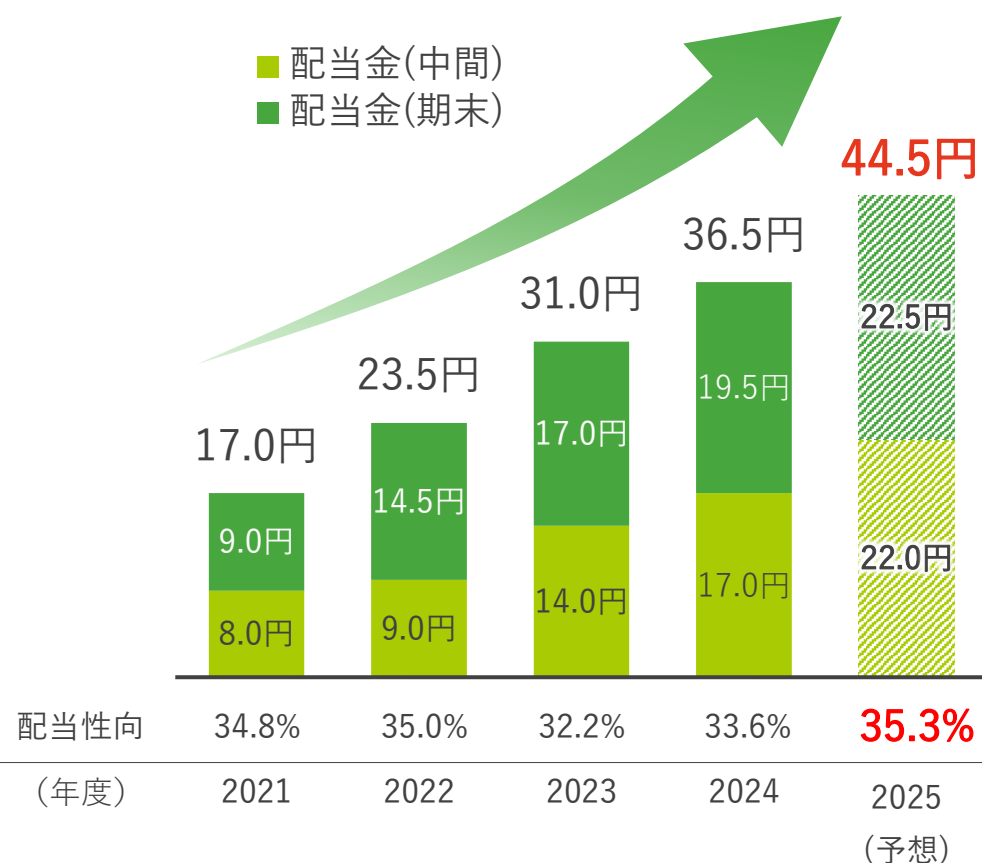
〈EPS（1株あたり当期純利益）推移〉

・EPSは、過去4年で約2.6倍へ



〈配当金、配当性向推移〉

・年間配当金も、過去4年で約2.6倍へ



株主優待①

ホテルハーヴェスト

ゴルフ場

株主様に当社グループ事業への一層のご理解を賜りたく、
当社グループ運営施設等を優待料金でご利用いただける
優待券を発行しています

スキー場

リゾートホテル

* 2025年12月時点のご案内

株主優待②

【継続保有株主優遇制度】

- ・ 500株以上の株式を3年以上継続保有されている株主さまを対象
- ・ 保有株数に応じて、株主優待ポイントを進呈

3年以上 継続保有 株式数	株主優待ポイント		
	6月末頃進呈 (3月末権利確定)	12月上旬頃進呈 (9月末権利確定)	年間合計
500株～	2,000pt	—	2,000pt
1,000株～	5,000pt	—	5,000pt
5,000株～	13,000pt	13,000pt	26,000pt
10,000株～	27,000pt	27,000pt	54,000pt
15,000株～	42,000pt	42,000pt	84,000pt
20,000株～	60,000pt	60,000pt	120,000pt

- ・ 株主優待ポイントは、1 pt = 1円相当として、当社事業地周辺の産直品等やグループ施設の利用券と交換いただけます
- ・ 更に5年毎に1回、ポイントを1.5倍に割り増して進呈いたします



詳細は当社公式
ウェブサイトをご確認ください



※2025年12月時点のご案内

【本日お伝えしたかったこと】

東急不動産ホールディングスは、

1. **広域渋谷圏**のまちづくりと **業界No.1***の**不動産仲介**が強み、
2. **社会的テーマ**を捉え、**広域渋谷圏**での事業(←都市の国際競争力強化)、**再エネ事業**(←GX実現)、**ホテル事業**(←観光立国)等の**拡大**にも注力、
3. **高い成長性・効率性**を追求(EPS平均成長8%/年、ROE10%以上)し、

今後も**利益成長**と**増配**を実現してまいります。

誰もが自分らしく輝ける未来へ

WE ARE GREEN



東急不動産ホールディングス